



Osterøy kommune
Rådhuset
5282 Lonevåg

Klage på dispensasjon til frådeling på gnr. 58 bnr. 1 i Osterøy kommune

Vi viser til brev frå kommunen datert 18.10.2018.

Saka gjeld søknad om dispensasjon frå LNF-formål i arealdelen av kommuneplanen for å dele ifrå eit areal på 13,8 dekar til bustadformål.

Tiltakshavar søkte om omdisponering etter jordlova og dispensasjon etter plan og bygningslova i 2016. Kommunen gav i 2016 avslag på omdisponering etter jordlova. Tiltakshavar klaga på vedtaket og saka har hatt fleire rundar hjå både Fylkesmannen og kommunen. Plan- og kommunalteknisk utval hadde møte 22.08.2018, der det vart det gjort følgjande vedtak i saknr. 082/18:

«Klagen vert teken til følge. Administrativt vedtak i sak 323/16 vert gjort om. Det vert gjeve løyve til omdisponering til bustadføremål og frådeling av ein parsell på totalt 13,8 daa frå landbrukseigedomen gnr.58 bnr. 1 i Osterøy kommune.

Grunngjeving: Parsellen er ikkje eigna til bruk for landbruksføremål med omsyn til dagens driftsformer, og har liten eller ingen verdi som til dømes beiteland. Det er difor meir føremoner enn ulemper med å gje løyvet. Ein stor del av dette arealet er nytta til mellom anna infrastruktur som vegar m.m. Området kunne vore omsøkt som mindre parsellar, men ein ser det som meir føremålstenleg å dele frå denne parsellen i sin heilskap.»

Vi legg til grunn at vedtaket gjeld både omdisponering etter jordlova og dispensasjon frå LNF-formålet i kommuneplanen jf. brev frå kommunen datert 18.10.2018 og uttale frå medlemmer i planutvalet datert 09.10.2018.

Fylkesmannen klager på Osterøy kommune sitt vedtak om dispensasjon til frådeling, saknr. 082/18, datert 22.08.2018.

Fylkesmannen sine merknader

Kommunen kan berre dispensere dersom omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg

tilsidesette. I tillegg må fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene, jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 19-2 andre ledd.

Arealdelen av kommuneplanen har vore gjennom ein omfattande prosess, og er vedteken av kommunestyret. Det skal såleis ikkje vere kurant å gjera unntak frå gjeldande plan. Ut ifrå omsynet til offentlegheit, samråd og medverknad i prosessen er det viktig at endringar ikkje skjer ved dispensasjonar, men at endringane vert handsama etter reglane om kommuneplanlegging og reguleringsplanlegging, jf. Ot. prp. 32 (2007-08) s. 242.

Fylkesmannen si vurdering er at dei negative verknadene for landbruket på denne eigedomen er avgrensa. Vi viser likevel til at det er gode landbruksareal på aust og vest for omsøkt område, og at ei frådeling av 13,8 dekar til bustadføre mål kan føre til konflikter og bruksulempar for nærliggande landbruksareal.

Hovudproblemet med frådelinga er likevel ikkje landbruksinteressene, men storleiken på området og at heile området vert frådelt til bustadformål. Vi forstår det slik at søknaden omhandlar ein bustad, men meiner likevel at frådelinga slik den ligg føre her kan føre til press på å få bygge fleire bustader på området. Siste setninga i vedtaket støttar dette: *«Området kunne vore omsøkt som mindre parsellar, men ein ser det som meir føremålstenleg å dele frå denne parsellen i sin heilskap.»* Sjølv om nye bustader vil krevje ny dispensasjon frå LNF-formålet, vil ei frådeling til bustadformål no gjere det lettare å få dispensasjon til fleire einingar innanfor området. Det kan også oppstå uheldige føringar til hinder for ei vidare planstyrt utvikling i området, som følgje av forventningar om å kunne ta arealet inn som eit bustadområde ved neste rullering av kommuneplanen. Vi meiner også at det er uheldig at det vert liggande igjen ein liten teig på om lag 2 dekar frå det opphavslege området. Det kan fort verte press på dette arealet også. Fylkesmannen si vurdering er at å avsette eit 13,8 dekar stort område til bustadformål er eit spørsmål som eventuelt må takast i ein kommuneplanprosess med tilhøyrande konsekvensutgreiing.

Heile område ligg i aktsemdsområde for utløpsområde for snøskred og deler av området i aktsemdsområde for jord- og flomskred. Vi kan ikkje sjå at dette er vurdert i saka og meiner difor det kan vere uavklart skredfare i området. Dette taler òg imot å sette av området til bustad før ein veit om området er eigna for dette. Vi meiner difor at det ikkje kan gjevast dispensasjon til frådeling før reell skredfare er avklart. Dette må gjerast av fagkyndige. Vi viser til rundskriv H-5/18 *Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling* der det står at sikkerheit er eit viktig nasjonalt omsyn og at det i praksis svært sjeldan vil vere aktuelt å dispensere der omsyn til samfunnssikkerheit vert utfordra. I dispensasjonssaker skal det leggjast særleg vekt på konsekvensar for mellom anna helse og sikkerheit, jf. pbl. § 19-2 tredje ledd.

Fylkesmannen meiner det er fare for presedens som kan undergrave kommuneplanen som styringsverktøy i denne saka. Det er ikkje lagt fram nokon særleg grunn til at ein kan dele ifrå eit så stort område til bustadformål, berre at det ikkje er eit viktig landbruksareal. Det er mange LNF-områder i kommunen, med liten og mindre verdi for landbruket enn tilfellet er i denne saka. Det betyr ikkje at det bør nyttast som bustadområde utan at dette er vurdert i ein kommuneplanprosess.

Tilhøvet til forvaltningslova

Fylkesmannen stiller også spørsmål ved om vedtaket er gyldig.

Fylkesmannen si vurdering er at saka ikkje er godt nok opplyst for å treffe vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 jf. forvaltningslova (fvl.) § 17 første ledd første setning. Administrasjonen har ikkje forebudd saka som ein dispensasjon etter pbl. § 19-2, men som frådelling etter jordlova §§ 9 og 12. Det er difor berre vurdert tema som er relevant for frådelling etter jordlova. Det er difor fleire tema som er relevant for vurderinga om dispensasjon etter plan- og bygningslova som ikkje vart belyst før vedtaket vart gjort. Vi tenkjer mellom anna på natur, friluftsliv, sikkerheit og helse (skredfare), kommuneplanen som styringsverktøy og fare for presedens.

Det må belysast om omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette og om fordelane ved å gi dispensasjon vere klart større enn ulempene. Begge punkt må vere oppfylt for å kunne gje dispensasjon.

Fylkesmannen si vurdering er at vedtaket heller ikkje er godt nok grunngjeve jf. fvl. §§ 24 og 25. Vi viser til at administrasjonen som nemnd ikkje har forebudd saka som ein dispensasjon etter plan og bygningslova § 19-2, men etter jordlova og at innstillinga var negativ. Når politikarane går imot ein negativ innstilling ifrå administrasjonen er det særleg krav til politikarane om å grunngje vedtaket. Vedtaket som vart fatta refererer ikkje til verken jordlova eller plan- og bygningslova, men politikarane har gitt uttrykk for at dei har gjort eit vedtak etter plan- og bygningslova i tillegg til jordlova.

Fylkesmannen meiner det er naudsynt å vise kva reglar vedtaket byggjer på, særleg når saksutgreiinga har vore etter eit anna lovverk. Vi kan heller ikkje sjå at det er vurdert om omsynet bak det formålet området er sett av til i arealdelen av kommuneplanen og plan- og bygningslova sine formål ikkje vert vesentleg tilsidesette. Det står i vedtaket at det er «*meir føremoner enn ulemper med å gje løyvet*», men vi kan ikkje sjå at det er vurdert nokon fordelar, berre at parsellen har liten verdi som landbruksareal. Fylkesmannen meiner på den bakgrunn at forvaltningslova § 25 første og andre ledd om innhald i grunngjeving av vedtak ikkje er oppfylt.

Fylkesmannen kan etter dette ikkje utelukka at den mangelfulle grunngjevinga og at saka var dårleg opplyst kan ha verka inn på resultatet i saka jf. prinsippet i fvl. § 41. Vi vil rå kommunen på det sterkaste til å opplyse og grunngje saka betre ved handsaming av denne klagen.

Konklusjon

Fylkesmannen klagar på Osterøy kommune sitt vedtak av 22.08.2018, saknr. 082/2018.

Fylkesmannen meiner at å dele ifrå eit så stort areal til bustadformål må vurderast i samband med kommuneplanen. Vi kan heller ikkje sjå at snøskredfare og fare for jord- og flomskred er vurdert. Vi meiner på den bakgrunn at delinga kan sette kommuneplanen som styringsverktøy til side og at fordelane ikkje er klart større enn ulempene.

I tillegg meiner vi at vedtaket ikkje er godt nok opplyst eller grunngjeve jf. fvl. §§ 17, 24 og 25.

Vi ber om at vedtaket vert gjort om slik at det ikkje vert gitt dispensasjon som omsøkt. Fylkesmannen ber vidare om at vedtaket vert gitt utsett iverksetjing til dess klagesaka er avgjort, jf. fvl. § 42.

Dersom klaga ikkje vert tatt til følge, skal saka sendast Fylkesmannen i Hordaland. Fylkesmannen vil deretter senda saka til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnemning av setjefylkesmann.

Med helsing

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Harris Advokatfirma AS v/Arild Nundal Dreggenallmenningen 10/12 5003 BERGEN